

## **Wohnen mit Charme: Neubauprojekt in idyllischer Sackgasse des 21. Bezirks**



**Objektnummer: 5660/7174**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	39,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

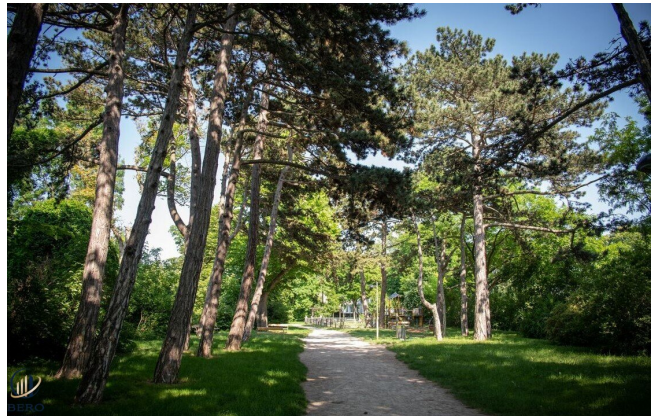
## Ihr Ansprechpartner

**Lydia Knam**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

H +43 664 25 31 582

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

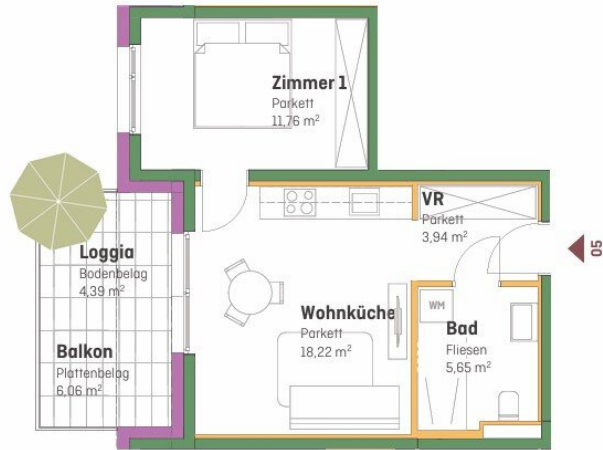






## Top 25.05 - 1.OG

39,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
10,45 m<sup>2</sup> Freifläche



Gestalterische und technische Änderungen der Grundrisse behaltet sich der Bauträger bis zur Baubewilligung bzw. Ausführungsplanung vor. Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Kaufobjektes. Grundrissplan nicht zur Maßnahme geeignet. Weitere Details sind aus der aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten.



# Objektbeschreibung

## Exklusives Wohnen in ruhiger Sackgasse: Neubauprojekt im Herzen des 21. Bezirks

In einer begehrten Wiener Lage entsteht ein neues, zukunftsorientiertes Wohnprojekt, das mit einem gesunden Mix aus Wohnungen und Doppelhäusern überzeugt. Zwei kleine Wohngebäude bieten komfortable 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, ideal für Singles, Paare und Familien. Zudem entstehen zwei moderne Doppelhäuser, die ein großzügiges Wohnerlebnis und viel Platz bieten. Durch die sorgfältige Planung und hochwertige Bauweise entstehen hier attraktive Objekte, die sowohl als Eigenheim als auch als Investition eine ausgezeichnete Wahl darstellen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Gelegenheit, die modernes Wohnen und perfekte Lage vereint.

### Das macht's aus:

- **zeitgemäßes Wohnen** und moderne Ausstattung
- gute **Infrastruktur und Verkehrsanbindung** sowie Nahversorgung
- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- zwei **Wohngebäude** und zwei **Doppelhäuser**
- Wohnungsgrößen von rd. 40 m<sup>2</sup> bis 114 m<sup>2</sup> **alle mit Freiflächen**
- Doppelhausgrößen ca. 119 m<sup>2</sup>
- **Moderne Badausstattung**, kombiniert mit **hochwertigen Wand- und Bodenfliesen**
- Echtholz-Parkettböden Eiche in den Wohnräumen
- **funkgesteuerter** Außensonnenschutz Raffstore

- großzügige, begrünte Allgemeinflächen
- **Fußbodenheizung**
- **Wärmepumpe (Wasser/Wasser)**
- **Kühlung über das Fußbodenheizsystem**
- **Photovoltaikanlage** zur Unterstützung des Allgemeinverbrauchs
- Lift vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss
- **Kleinkinderspielplatz**
- Voraussichtlicher Baubeginn Q1

### **Top 25.05:**

Das Arrangement dieser Wohnung, weist eine effiziente Strukturierung auf. Im Vorraum befindet sich neben dem Eingang eine Ankleide, wo Sie bequem die Kleidung für den täglichen Bedarf unterbringen können. Insgesamt umfasst die Wohnung ein großzügig geschnittenes Schlafzimmer. Vom Vorraum gelangen Sie in den Wohnsalon mit offener Küchenfront. Die gute Situierung der Küche bietet viel Platz um sich kreativ, kulinarisch entfalten zu können. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, sowie eine Toilette. Vom Wohnraum gelangen Sie auf Ihren 10,45m<sup>2</sup> großen Balkon, welcher nach einem stressigen Tag, zur Entspannung einlädt.

**Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.**

**Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

Dieses Neubauprojekt liegt in einer ruhigen Sackgasse im 21. Wiener Bezirk und bietet die ideale Mischung aus Entspannung und urbanem Komfort. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre und viel Grün. In der Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die das tägliche Leben bequem gestalten. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend, sodass das Stadtzentrum rasch erreichbar ist. Die umliegenden Erholungsgebiete laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein – ein perfekter Standort für Familien und all jene, die das Besondere suchen.

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m



Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap